TILASTOJA 2 2013

Helsingin kaupunki
Tietokeskus

TOIMITILAMARKKINAT HELSINGISSÄ SYKSYLLÄ 2012

1 Yleistä

Rahoitusmarkkinoiden ja yleisen taloustilanteen epävarmuus on heijastunut edelleen kiinteistösijoitusmarkkinoiden eri osa-alueille. Transaktiomarkkinoilla kaupankäyntivolyymit ovat yhä olleet alhaisella tasolla ja rahoituksen saatavuus kireää. Toimitilavuokramarkkinat osoittivat keväällä pieniä piristymisen merkkejä, mutta tunnelmat kääntyivät syksyn myötä taas hiukan negatiivisempaan suuntaan. PKS:n toimistotilojen vajaakäyttö on edelleen suurta ja asiantuntijat uskovat vajaakäytön kasvavan lähitulevaisuudessa.

Helsingin ydinkeskustan toimistovuokrat nousivat maltillisesti viimeisen vuoden aikana. KTI:n Helsingin ydinkeskustaa kuvaavan toimistovuokraindeksin pisteluku kohosi viimeisen puolen vuoden aikana 1,1 prosenttia, vuositason nousun ollessa 3,1 prosenttia. Mediaanivuokrataso oli ydinkeskustassa 25,00 €/m^2/kk syksyllä 2012. Uusia vuokrasopimuksia alkoi 72 kappaletta maalis–elokuussa 2012 eli hieman vähemmän kuin vuotta aiemmin.

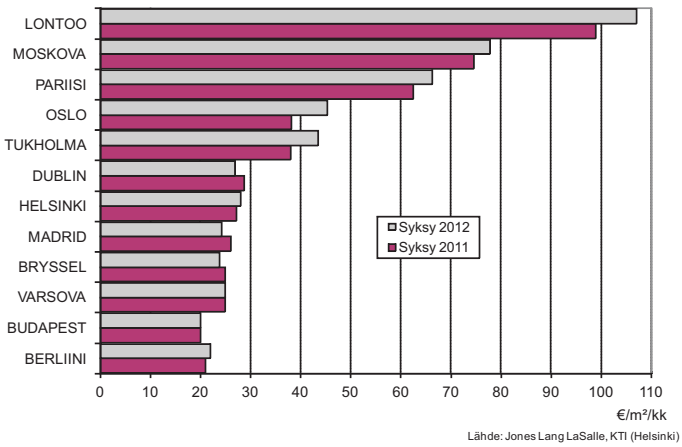
Helsingin toimistovuokramarkkinoilla uusia sopimuksia on alkanut vuoden sisällä aikaisempia vuosia vähemmän. Toisaalta eräiden isojen vuokrausten ansiosta tilaa on vuokrattu neliömääräisesti enemmän kuin vuotta aiemmissa puolivuotisaineistoissa. Vuokrien kehitys on ollut hieman kaksijakoista vuoden 2012 aikana. Monilla alueilla vuokrat nousivat vielä kevään 2012 puolivuotisaineistosta laskettuna, mutta kääntyivät laskuun viimeisen puolen vuoden aikana. Ydinkeskusta poikkesi tästä linjasta, mutta sielläkin vuokrien nousuvauhti lähes tyrehtyi. Alueelliset erot sekä vuokratasoissa että tyhjän tilan määrissä ovat edelleen suuret. Ydinkeskusta on pärjännyt parhaiten sekä vuokratasoilla että käyttöasteilla mitattuna. Neliömääräisesti eniten tyhjää tilaa syyskuussa 2012 oli Pitäjänmäellä ja Ruoholahdessa. Pitäjänmäellä uusien sopimusten vuokrataso oli viimeisellä puolivuotisjaksolla keskimäärin noin 11,50 €/m^2/kk ja Ruoholahdessa 21,50 €/m^2/kk.

Liiketilamarkkinoilla käyttöasteet ovat edelleen korkeat, koko kaupungin tasolla mitattuna tasan 97 prosenttia. Useimmilla osamarkkinoilla vallitsevat vuokrat ovat joko nousseet hieman tai säilyneet ennallaan. Uusien sopimusten vuokrat olivat ydinkeskustassa ja muun kantakaupungin alueella edellissyksyistä tasoa keskimäärin korkeammat, mutta muun Helsingin alueella sitä vastoin hieman alemmat.

Tuotannollisten tilojen vallitsevat vuokrat nousivat hieman useimmilla osamarkkinoilla. Tyhjän tilan määrä on edelleen maltillisella tasolla verrattuna toimistotiloihin.

RAKLI-KTI Toimitilabarometriin vastanneet kiinteistömarkkinoiden ammattilaiset näkevät Helsingin ydinkeskustan erottuvan edelleen kautta linjan muista osamarkkinoista. Se oli kyselyn ainoa alue, jossa suurempi osa vastaajista uskoi toimistovuokrien ennemmin nousevan kuin laskevan seuraavan puolen vuoden aikana. Liiketilojen kohdalla Helsingin ydinkeskustan

Kuvio 1. Laatutoimistojen pääomavuokria eri kaupungeissa syksyllä 2011 ja 2012



Lähde: Jones Lang Lasalle ja KTI.

näkymät olivat vastaajien mukaan toimistotiloja selvästi enemmän positiiviset ja ydinkeskustan ero muihin osamarkkinoihin oli myös hyvin selvä.

Toimistotilojen vuokrat ovat eurooppalaisissa pääkaupungeissa nousseet selkeimmin Oslossa. Pohjoismaissa on muutenkin ollut hyvä vire toimistotilavuokramarkkinoilla, sillä toiseksi voimakkaimmin vuokrat ovat nousseet Tukholmassa. Vuokratasot ovat korkeimmat Lontoossa, jossa vuokrien nousu on ollut kolmanneksi vahvinta vuoden aikana. Eniten vuokrat ovat laskeneet Madridissa ja Dublinissa. Budapestissa on edelleen eniten toimistotiloja tyhjillään, noin 21,5 prosenttia tilakannasta. Myös Dublinissa vajaakäyttöaste oli hyvin korkea, noin 19,4 prosenttia. Toimistotilojen vajaakäyttö oli alhaisinta Lontoossa, noin 6,2 prosentin luokkaa.

1.1 Toimistotilat

Helsingin ydinkeskustan toimistovuokramarkkinat ovat pitäneet pintansa myös vuoden 2012 aikana. KTI:n vuokraindeksi osoittaa toimistovuokrien nousseen 1,1 prosenttia viimeisen puolen vuoden aikana. Vuositasolla (syksy 2012–syksy 2011) uusista sopimuksista laskettu toimistovuokraindeksi on noussut 3,1 prosenttia. Ydinkeskustan toimistotilojen käyttöasteet ovat hieman parantuneet vuoden aikana. Syksyyn 2011 verrattuna käyttöaste nousi 0,6 prosenttiyksikköä 91,1 prosentin tasolle. Toimistotilojen kysyntä on kuitenkin heikentynyt viimeisen puolen vuoden aikana. Uusia sopimuksia alkoi uusimmalla periodilla ydinkeskustassa 72 kappaletta, yhteensä noin 12 000 m^2:stä. Vastaavalla periodilla edellissyksynä sopimuksia oli alkanut 77 kappaletta yhteensä yli 25 000 m^2:stä. Ydinkeskustan ulkopuolella, muun kantakaupungin sekä muun Helsingin alueella vuokrat laskivat jonkin verran syksyn 2012 ja kevään 2012 välisenä aikana. Tyhjän toimistotilan määrä on vähentynyt esimerkiksi Vallilassa ja Pasilassa, mutta toisaalta sitten kasvanut muutamilla muilla osamarkkinoilla syksyyn 2011 verrattuna. Ruoholahdessa tyhjän toimistotilan määrä on jälleen kasvanut selvästi vuoden aikana, yltäen jo lähes 40 000 m^2:n tasolle. Pitäjänmäellä tyhjien tilojen määrä on taasen hieman vähentynyt, mutta neliömääräisesti toimistotiloja oli alueella tyhjillään KTI:n tyhjien tilojen seurannan mukaan edelleen lähes 65 000 m^2:iä.

Koko Helsingin tasolla tyhjän tilan määrää kuvaava vajaakäyttöaste on Catellan tietojen mukaan laskenut edellisen syksyn 10,8 prosentista 8,6 prosenttiin syksyllä 2012. Koko pääkaupunkiseudun vajaakäyttöaste oli Catellan mukaan 10,2 prosenttia. KTI-RAKLI Toimitilabarometrin vastaajat ennakoivat tyhjän toimistotilan lisääntyvän pääkaupunkiseudulla lähitulevaisuudessa.

Helsingin ydinkeskustan kaikkiin voimassaoleviin sopimuksiin perustuvan vallitsevan vuokratason nousu on käytännössä pysähtynyt. Vallitsevien vuokrien mediaani nousi vuodentakaisesta enää 0,02 eurolla per neliö 25,30 €/m^2/kk tasolle. Viimeisen puolen vuoden aikana alkaneiden uusien sopimusten mediaanivuokra oli hieman tätä tasoa alhaisempi eli 25,00 €/m^2/kk. Vielä keväällä uusien vuokrien mediaani oli vallitsevaa vuokratasoa korkeampi.

Koko Helsingin uusien eli maalis–elokuun 2012 välisenä aikana alkaneiden toimistovuokrasopimusten mediaanivuokra oli 17,00 €/m^2/kk, kun samaan aikaan vuotta aiemmin alkaneiden sopimusten mediaanivuokra oli ollut 16,42 €/m^2/kk. Kevääseen 2012 vuokrat verrattuna kuitenkin laskivat, sillä silloin mediaanivuokra oli ollut 17,42 €/m^2/kk.

Taulukko 1. Toimitilojen vajaakäyttöasteet Helsingissä syksyllä 2012

Toimitila	Vajaakäyttöaste		
	Syksy 2012	Kevät 2012	Syksy 2011
	%		
Toimistotilat	8,6	9,5	10,8
Liiketilat	2,5	2,5	2,7
Tuotannolliset tilat	6,8	5,3	4,8

Lähde: Catella 2012

1.2 Liiketilat

Helsingin ydinkeskustan liiketilojen vallitsevat vuokrat ovat nousseet viime syksystä. Kahden uusimman puolivuotisaineiston uusien sopimusten mediaanivuokrataso oli vallitsevien vuokrien mediaanivuokratasoa hieman korkeampi. Hyviä liiketiloja vapautuu keskustassa edelleenkin melko harvoin ja näille löytyy helposti uusi käyttäjä ja useimmiten aikaisempaa vuokratasoa hintavammalla sopimuksella. Katutason parhaiden paikkojen ja keskeisten katujen kulmapaikkojen vuokrat ovat monasti yli kaksinkertaiset ydinkeskustan keskimääräiseen tasoon nähden. Tyhjän liiketilan määrä oli lisääntynyt marginaalisesti edelleen syksyyn verrattuna, ollen neliömääräisesti mitattuna edelleen kuitenkin hyvin alhaisella tasolla.

Myös ydinkeskustan ulkopuolisessa Helsingissä liiketilojen käyttöasteet ovat säilyneet korkeina eikä niissä ole juuri tapahtunut muutosta vuoden aikana. Myös vuokrakehitys on säilynyt hyvänä, etenkin muun kantakaupungin alueella. Muualla Helsingissä vuokratason muutoksen suuntaan ja vuokran korkeuteen on pääosin vaikuttanut tilan mikrosijainti.

Koko Helsingin tasolla tyhjän liiketilan määrä on laskenut Catellan tietojen mukaan edellisen syksyn 2,7 prosentista 2,5 prosenttiin syksyllä 2012. Tyhjän liiketilan määrän ennakoidaan pysyttelevän lähitulevaisuudessa hyvin maltillisella tasolla.

Koko Helsingin liiketilojen uusien sopimusten mediaanivuokra oli 22,76 €/m^2/kk syksyllä 2012, kun se vuotta aiemmin oli ollut 22,23 €/m^2/kk.

1.3 Tuotannolliset tilat

Koko Helsingin tuotannollisten tilojen, eli työ-, teollisuus- ja varastotilojen uusien sopimusten mediaanivuokra viimeisimmästä puolivuotisaineistosta laskettuna oli 9,00 €/m^2/kk syksyllä 2012 eli täsmälleen samalla tasolla kuin vuotta aiemmin. Eteläisen kantakaupungin tuotannollisten tilojen eli lähinnä varastotilojen vuokratasot ovat muuta kaupunkia korkeammat. Kahdessa uusimmissa puolivuotisaineistoissa mediaanivuokratasot ovat olleet yli 11 €/m^2/kk. Muun kantakaupungin vuokratasot ovat taas yleensä muun Helsingin alueelta laskettuja uusien sopimukset vuokria hieman korkeammat. Uusimmassa aineistossa muun kantakaupungin mediaanivuokrataso 8,30 €/m^2/kk jäi kuitenkin hieman muun Helsingin mediaanivuokratasoa – 8,50 €/m^2/kk – alhaisemmaksi. Puolivuotisaineistot voivat kuitenkin olla melko heterogeenisia, joten suoria johtopäätöksiä vuokrien kehityksestä ei niiden perusteella voi tehdä.

Tuotannollisten tilojen käyttöasteet ovat koko kaupungin tasolla hieman heikentyneet vuoden sisällä.

Ks. uusien vuokrien tunnusluvut: taulukot 8 ja 9, liiketilavuokrien taulukoiden jälkeen.

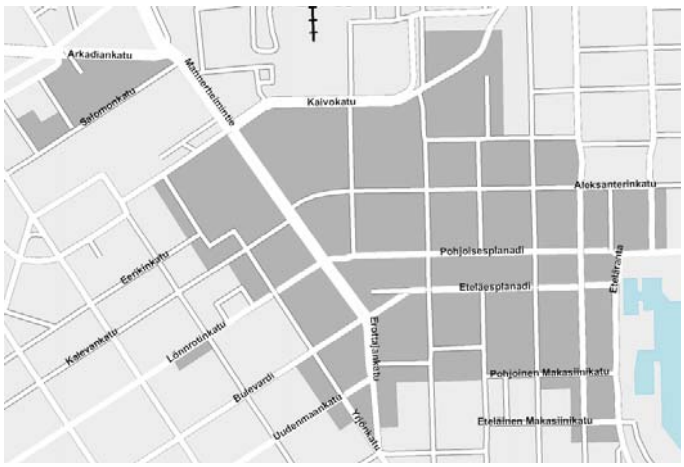
2 Vuokraindeksi

Vuokraindeksi[1] kuvaa toimistotilojen uusien vuokrasopimusten nimellisvuokrien kehitystä Helsingin ydinkeskustassa. Vuokraindeksin pistelukuja tuotetaan puolivuosittain ja ne perustuvat tarkastelukauden aikana alkaneisiin toimistotilojen vuokrasopimuksiin. Indeksialue käsittää osia Kluuvista, Kaartinkaupungista ja Kampista. Yli puolet KTI:n vuokratietokannassa olevista indeksialueen tiloista sijaitsee Kluuvissa. Noin kolmasosa indeksialueen toimistotilasopimuskannasta sijaitsee Kaartinkaupungissa ja loput Kampissa.

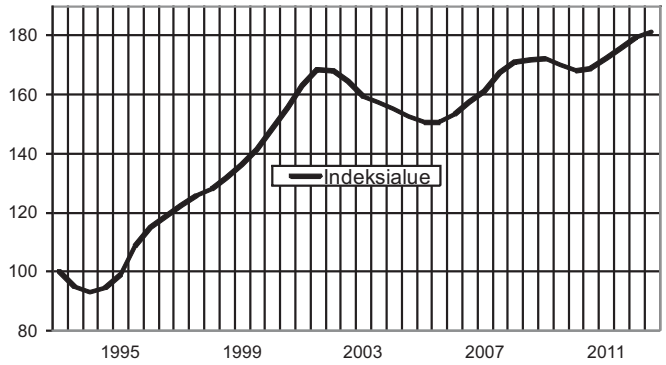
Indeksialueen toimistovuokrien nousu on hidastunut viimeisen puolen vuoden aikana. Keväästä 2012 vuokrat nousivat 1,1 prosenttia, kun syksyyn 2011 verrattuna vuokrien nousu on ollut 3,1 prosenttia. Uusin pisteluku syksyllä 2012 oli 181,1 (keväällä 179,1). Viimeisin aineisto muodostui maaliskuun alun ja elokuun lopun vä-

[1]Heilahtelun vähentämiseksi indeksissä käytetään selittävinä muuttujina tilan kokoa ja vuokralaisen toimialaa. Helsingin indeksialueen vuokraindeksin kehitti asiantuntijoista koottu työryhmä. Vuokraindeksin pisteluvut julkistetaan vuosittain huhti- ja marraskuussa.

Indeksialueen kartta



Kuvio 2. Toimistotilojen ydinkeskustan vuokraindeksin pistelukujen kehitys ajalla 9/1992–8/2012



lisenä aikana alkaneista uusista toimistotilojen vuokrasopimuksista.

Sopimuksia on alkanut ydinkeskustassa 72 kappaletta viimeisen puolen vuoden aikana. Kappalemääräisesti uusien sopimusten määrä on ollut samaa tasoa mitä kahden edellisen puolivuotisperiodin aikana, mutta neliömääräisesti tiloja on vuokrattu huomattavasti vähemmän kuin aiemmin. Kysyntä on painottunut pieniin, alle 200 m^2:in tiloihin ja tätä suuremmista tiloista on sopimuksia alkanut vain 18 kappaletta. Ydinkeskustan toimistojen käyttöasteet ovat parantuneet hieman vuoden aikana. Toimistotilojen käyttöaste ydinkeskustassa oli KTI:n tyhjien tilojen seurannan mukaan 91,1 prosenttia syksyllä 2012, kun se vuotta aiemmin oli ollut 90,5 prosenttia. Maalis–elokuussa alkaneiden uusien sopimusten vuokrat olivat kaikilla tunnusluvuilla (mediaani, keskiarvo, ylä- ja alakvartiili) mitattuna keskimäärin samalla tasolla kuin mitä olivat koko voimassaolevasta kannasta lasketut, vallitsevien toimistovuokrien tunnusluvut syksyllä 2012.

Taulukko 2. Toimistotilojen ydinkeskustan vuokraindeksin pisteluvun kehitys ajalla 9/1992–8/2012 (9/1992=100)

Aika, kk/v	Indeksialueen indeksipisteluku	Aika, kk/v	Indeksialueen indeksipisteluku
9/92–2/93	**100.0**	9/02–2/03	159.3
3/93–8/93	94.6	3/03–8/03	157.1
9/93–2/94	92.9	9/03–2/04	155.2
3/94–8/94	94.2	3/04–8/04	152.4
9/94–2/95	98.9	9/04–2/05	150.7
3/95–8/95	108.5	3/05–8/05	150.6
9/95–2/96	114.7	9/05–2/06	153.1
3/96–8/96	118.6	3/06–8/06	157.3
9/96–2/97	122.3	9/06–2/07	161.0
3/97–8/97	125.5	3/07–8/07	167.3
9/97–2/98	127.8	9/07–2/08	170.9
3/98–8/98	131.5	3/08–8/08	171.9
9/98–2/99	135.9	9/08–2/09	172.2
3/99–8/99	141.1	3/09–8/09	170.0
9/99–2/00	148.5	9/09–2/10	168.1
3/00–8/00	155.5	3/10–8/10	168.7
9/00–2/01	163.0	9/10–2/11	172.1
3/01–8/01	168.6	3/11–8/11	175.6
9/01–2/02	167.9	9/11–2/12	179.6
3/02–8/02	164.5	**3/12–8/12**	**181.1**

3 Uudet ja vallitsevat vuokrat Helsingissä syyskuussa 2012

Uusia toimitilojen vuokrasopimuksia alkoi koko Helsingissä maalis-elokuun aikana yhteensä 674 kappaletta, mikä on lähes 10 prosenttia vähemmän kuin syksyn 2011 tarkasteluajankohtana. Toimistotilojen uusia sopimuksia näistä oli 307 ja liiketilojen 196. Näiden tilatyyppien osalta aineisto riittää alueelliseen tarkasteluun.

3.1 Toimistotilat

Eri kaupunginosista toimistotilojen sopimuksia on KTI:n vuokratietokannassa eniten Kluuvin alueelta. Myös viimeisimmässä puolivuotisaineistossa oli Kluuvin osuus koko Helsingin aineistosta suurin. Kluuvissa oli maalis-elokuun 2012 välisenä aikana alkanut 50 kappaletta uusia sopimuksia. Määrä oli selvästi syksyä 2011 pienempi (70 kappaletta) ollen kuitenkin hieman suurempi kuin kevään 2012 sopimusmäärä, 40 kappaletta. Kampissa uusia sopimuksia alkoi 21 kappaletta, mikä oli taasen edellisiä puolivuotisperiodeja alhaisempi määrä. Kaartinkaupungissa uusia sopimuksia alkoi 18 kappaletta. Keskustan ulkopuolisessa Helsingissä eniten uusia sopimuksia oli alkanut Vallilassa, Ruoholahdessa ja Pitäjänmäellä. Tyhjän toimistotilan määrä oli KTI:n seurannan mukaan vähentynyt Kluuvissa noin 27 000 m^2:n tasolta hieman yli 20 000 m^2:iin. Kampissa taasen tyhjän tilan määrä on lisääntynyt 21 000 m^2:n tasolle, kun taas Kaartinkaupungissa tyhjän toimistotilan määrä on säilynyt melkein muuttumattomana noin 19 500 m^2:ssä. Pitäjänmäellä tyhjän tilan määrä oli edelleen hieman vähentynyt, mutta alueella on yhä lähes 65 000 m2:iä tyhjää toimistotilaa. Alueellisesti suurin muutos on tapahtunut Ruoholahdessa, jossa tyhjän tilan määrä on jatkanut kasvuaan yltäen syksyllä 2012 jo melkein 40 000 m^2:n tasolle.

Kluuvin uusien toimistosopimusten vuokrat nousivat tasaisesti kahden vuoden ajan aina kevääseen 2012 asti. Syksyn tarkasteluhetkellä vuokrat kääntyivät kuitenkin laskuun. Sopimusaktiviteetti oli myös heikentynyt tämän vuoden puolella. Syksyllä 2012 Kluuvin toimistojen uusien sopimusten mediaanivuokra oli 23,74 €/m^2/kk eli pari prosenttia edellissyksyistä alhaisempi. Muut vuokrien tunnusluvut olivat kuitenkin syksyn 2011 ajankohtaa korkeammat. Vallitsevien vuokrien mediaani oli syyskuun 2012 poikkileikkausajanhetkellä tasan 25 €/m^2/kk. Vallitsevat vuokrat, eli kaikkien voimassa olevien vuokrasopimusten vuokratasot olivat nousseet edellissyksyyn verrattuna noin prosentin verran.

Kaartinkaupungissa uusien sopimusten mediaanivuokra oli vuoden 2012 syksyllä 26,11 €/m^2/kk eli melkein puolitoista euroa vuotta aiempaa ajankohtaa korkeampi. Myös kaikki muut vuokrien tunnusluvut olivat nousseet. Kevääseen 2012 verrattuna vuokrissa ei juuri ollut tapahtunut muutosta. Kaartinkaupungin kysyntä on viimeisen vuoden aikana keskittynyt eritoten hyvän mikrosijainnin omaaviin kiinteistöihin, mikä osaltaan on tukenut tunnuslukujen nousua. Vallitsevien vuokrien nousu on jatkunut Kaartinkaupungissa ja tunnusluvut olivat nousseet 2–3 prosenttia edellissyksyyn nähden.

Kampissa uusien sopimusten mediaanivuokra oli ennätyksellisen korkea, 24 €/m^2/kk syksyllä 2012. Muista vuokrien tunnusluvuista yläkvartiili oli jopa 29 €/m^2/kk eli poikkileikkausajankohdan korkein taso kaikista keskustan kaupunginosista. Tosin alakvartiili oli edelleen selvästi alhaisin eli vuokrien vaihtelu on ollut todella suurta. Viimeisen puolen aikana sopimuksia oli alkanut Kampin prime mikrosijanneilta eli Mannerheimintien läheisyydestä, minkä johdosta vuokrien tunnusluvut olivat hyvin korkeat. Kampin vallitsevat toimistovuokrat olivat vuodessa nousseet noin puolitoista prosenttia, mediaanivuokran ollessa 22,78 €/m^2/kk syksyllä 2012.

Keskustan alueella toimistovuokrien kehitys on siis jatkunut pääosin noususuuntaisena viimeisen vuoden aikana. Vuokrataso riippuu keskustassakin hyvin paljon mikrosijainnista, sillä kysytyimmil-

lä alueilla liikutaan parhaimmillaan 30 €/m²/kk tasoilla, mutta sitten heikoimmilla sijainneilla vuokrat ovat edelleen paikoin alle 20 €/m²/kk. Kluuvi on säilyttänyt asemansa keskustan kalleimpana kaupunginosana vallitsevilla vuokrilla mitattuna, mutta ero Kaartinkaupunkiin on enää hyvin pieni.

Toimistotilojen kysyntä keskustassa on heikentynyt jonkin verran viimeisen vuoden aikana. Sopimuksia on alkanut ihan kohtuullinen määrä, mutta neliömääräisesti tiloja oli vuokrattu sekä ydinkeskustassa että muun Helsinginniemen alueella vähemmän kuin syksyllä 2011. Tyhjän tilan määrä oli indeksialueella hieman vähentynyt, mutta muun Helsinginniemen alueella taasen jonkin verran lisääntynyt vuoden aikana. Tilojen käyttöasteet ydinkeskustan alueella olivat KTI:n seurannan mukaan noin 91 prosentin tasolla syksyllä 2012.

Uusia toimistosopimuksia oli koko Helsingin tasolla alkanut viimeisen puolen aikana 311 kappaletta. Myös kevään tarkasteluajankohtana sopimuksia oli alkanut sama määrä. Kappalemääräisesti uusia sopimuksia on alkanut vähemmän kuin syksyn 2011 puolivuotisaineistossa, jolloin niiden lukumäärä oli 366 kappaletta. Neliömääräisesti tiloja oli kuitenkin vuokrattu uusimmilla periodeilla selvästi edellisvuotta enemmän. Isoja vuokrauksia oli tehty eritoten kantakaupungin isoilla toimistoalueilla Pasilassa, Vallilassa ja Sörnäisissä. Ydinkeskustan indeksialueella oli sopimuksia alkanut taasen selvästi pienemmistä tiloista kuin yleensä. Muun kantakaupungin alueella vuokratasot vaihtelevat paljon etenkin mikrosijainnin ja rakennusten iän mukaan. Kevään aineistosta laskettu mediaanivuokra oli noussut syksyyn 2011 verrattuna, mutta pudonnut uusimmasta puolivuotisaineistosta laskettuna melko reilustikin ollen syksyn 2012 tarkasteluperiodilla 16,90 €/m²/kk. Ydinkeskustan eli indeksialueen ja muun kantakaupungin ulkopuolisen, muun Helsingin kevään 2012 mediaanivuokra 13,30 €/m²/kk oli korkein kolmeen vuoteen. Viimeisimmän puolen vuoden aineistosta laskettu mediaanivuokra laski jonkin verran, 12,50 €/m²/kk tasolle.

KTI:n seurannan mukaan tyhjän toimistotilan määrä oli koko kaupungin tasolla edelleen lisääntynyt verrattuna syksyn 2011 tilanteeseen, mutta säilynyt kuitenkin muuttumattomana kevääseen 2012 nähden. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin tulosten perusteella vuokrissa on edelleen laskupaineita keskustan ulkopuolella ja tyhjän toimistotilan määrä pysyttelee korkeana myös lähitulevaisuudessa.

Taulukko 3. Toimistotilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2012–8/2012

	Lkm	Keskiarvo	Mediaani	Kvartiiliväli	Alakvartiili	Yläkvartiili
Indeksialue	72	25,64	25,00	4,63	23,38	28,01
Muu kantakaupunki	135	17,61	16,85	7,66	14,50	22,16
Muu Helsinki	100	13,27	12,50	4,39	10,97	15,36
Kluuvi	50	24,64	23,74	4,39	22,50	26,89
Kaartinkaupunki	23	25,56	26,11	3,58	23,55	27,13
Kamppi	31	23,22	24,00	8,27	20,73	29,00
Sörnäinen	25	14,73	14,75	1,11	14,63	15,73

Taulukko 4. Toimistotilojen uusien sopimusten mediaanivuokrat, €/m²/kk, keskeisissä kaupunginosissa ajalla 3/2004–8/2012

Aika	Kluuvi	Kamppi	Sörnäinen
3/04–8/04	20,3	19,5	11,6
9/04–2/05	22,0	18,3	10,8
3/05–8/05	20,1	18,5	11,1
9/05–2/06	23,8	18,5	11,7
3/06–8/06	21,6	18,5	12,8
9/06–2/07	22,0	19,3	13,0
3/07–8/07	24,0	18,7	13,7
9/07–2/08	23,0	19,0	13,5
3/08–8/08	24,7	19,0	14,7
9/08–2/09	24,2	18,6	14,4
3/09–8/09	24,0	20,0	–
9/09–2/10	23,0	19,3	13,7
3/10–8/10	23,0	18,5	15,5
9/10–2/11	23,6	18,9	14,1
3/11–8/11	24,2	21,0	15,1
9/11–2/12	25,0	21,5	13,4
3/12–8/12	23,7	24,0	14,8

Taulukko 5. Toimistotilojen uusien sopimusten mediaanivuokrat, €/m²/kk, eri alueilla ajalla 3/2004–8/2012

Aika	Indeksialue	Muu kantakaupunki*	Muu Helsinki
3/04–8/04	21,0	16,1	10,3
9/04–2/05	21,1	15,9	10,5
3/05–8/05	20,3	16,4	10,2
9/05–2/06	23,0	15,7	10,5
3/06–8/06	22,5	17,6	10,8
9/06–2/07	22,9	16,2	11,1
3/07–8/07	23,6	16,5	11,1
9/07–2/08	23,3	17,9	11,7
3/08–8/08	24,1	18,4	12,1
9/08–2/09	24,3	18,1	13,5
3/09–8/09	24,0	19,4	12,5
9/09–2/10	23,6	16,4	11,8
3/10–8/10	24,4	17,0	12,0
9/10–2/11	23,6	18,0	12,5
3/11–8/11	25,3	17,3	12,2
9/11–2/12	25,7	18,2	13,3
3/12–8/12	25,0	16,9	12,5

* Muu kantakaupunki tarkoittaa indeksialueen ulkopuolista kantakaupunkia joka sisältää seuraavat peruspiirit: Vironniemi, Ullanlinna, Kampinmalmi, Taka-Töölö, Reijola, Kallio, Alppiharju, Vallila, Pasila ja Vanhakaupunki. Ks. peruspiirien tarkempi sisältö raportin piirijakoluettelo kohdasta.

3.2 Liiketilat

Ykkösalue on liiketilojen keskeisin alue Helsingin ydinkeskustassa. Alue on tärkein ja suosituin vähittäiskaupan osamarkkina-alue maassamme.

KTI:n määrittelemällä ns. liiketilojen ykkösalueella vuokrataso on yhä selvästi korkeampi kuin muualla keskustassa. Uusien, viimeisimmän puolivuotisjakson aikana alkaneiden sopimusten neliövuokrien tunnusluvuista mediaani oli viime syksyyn verrattuna noussut selvästi, mutta keskiarvo taasen hieman laskenut. Puolivuotisaineistojen vuokratasot vaihtelevat

Ykkösalueen kartta

kuitenkin paljon sen mukaan millaisilta liiketilapaikoilta ja kuinka isoista tiloista sopimuksia on alkanut. Huomionarvoista kuitenkin on, että kvartiiliväli on pysynyt suurin piirtein samalla tasolla viimeisen kahden vuoden ajan. Tällä hetkellä vuokratasot ovat siis melko vakiintuneet, prime liiketilojen poiketessa linjasta, sillä parhailla paikoilla vuokrat nousevat edelleen. Liiketilavuokrien kehityksen odotetaan jatkuvan maltillisesti noususuuntaisena, odotusten ollessa vuokrien kehityksen suhteen hieman positiivisempia kuin syksyllä 2011. Tarkastelujaksolla alkaneiden uusien liiketilasopimusten mediaanipinta-ala oli 148,8 m^2 eli sopimuksia on alkanut pitkän aikavälin tarkastelussa keskimääräistä tasoa selvästi isommista tiloista, sillä puolivuotisaineistoissa mediaanipinta-ala on yleensä ollut n. 100 m^2 taikka sitä alhaisempi. Tyhjän liiketilan määrä on ydinkeskustassa säilynyt marginaalisena ja tilojen käyttöasteet olivat edelleen 97 prosentin tasolla.

Sopimuksia oli alkanut viimeisen puolen vuoden aikana ydinkeskustassa 26 kappaletta, mikä on alhaisin määrä kolmeen vuoteen. Ydinkeskustan uusien sopimusten mediaanivuokra syksyllä 2012 oli 73,62 €/m^2/kk eli selvästi korkeampi kuin edellissyksyn 57,34 €/m^2/kk. Keskiarvovuokra taasen oli laskenut viitisen prosenttia 75,28 €/m^2/kk tasolle. Muista vuokrien tunnusluvuista ala- ja yläkvartiili ovat olleet nyt neljän puolivuotisperiodin ajan melko lailla samalla tasolla eli vuokrien hajonnassa ei ole tapahtunut suuria muutoksia. Neliövuokrien vaihtelu oli syksyllä 2012 kvartiilivälillä mitattuna 45,04–100,00 €/m^2/kk, johon väliin mahtuu siis 13 alkanutta sopimusta. Ydinkeskustan uusien vuokrien mediaani oli vallitsevien vuokrien mediaania kolmisen prosenttia korkeampi syksyllä 2012. Keskeisten katutason liiketilapaikkojen sekä kauppakeskusten parhaiden paikkojen vuokratasot ylittävät tällä hetkellä kuitenkin paikoin jo reilustikin 150 €/m^2/kk tason eli mikrosijainti on hyvin merkityksellinen asia aivan ydinkeskustassa.

Ydinkeskustan (ykkösalueen) ulkopuolisella, muun kantakaupungin alueella uusia liiketilasopimuksia oli alkanut 78 kappaletta, mikä on 17 sopimusta enemmän kuin vuotta aiemmin. Näistä noin puolet oli alkanut aivan ydinkeskustan tuntumasta tai muutamasta kauppakeskuksesta. Osin tästä johtuen mediaanivuokra oli ennätyksellisen korkea, 26,05 €/m^2/kk. Kun vuokrien kehitystä tarkastellaan kymmenen vuoden aikaperspektiivissä, niin muun kantakaupungin alueella on ollut havaittavissa hyvin selkeä nousutrendi. Kymmenisen vuotta sitten mediaanivuokra oli noin 16–17 €/m^2/kk, kun viimeisen kahden vuoden aikana se on ollut noin 23–24 €/m^2/kk.

Muualla Helsingissä uusia liiketilojen vuokrasopimuksia oli alkanut 67 kappaletta eli selvästi vähemmän kuin vuotta aiemmin, jolloin niitä alkoi 101 kappaletta. Syksyn 2011 aineistossa oli kuitenkin paljon sopimuksia muutamasta uudesta liikekeskuksesta, minkä johdosta mediaanivuokra on ennätyksellisen korkea. Mediaanivuokra muun Helsingin liiketiloissa oli syksyllä 2012 selvästi alhaisempi kuin vuotta aiemmin, mutta em. seikka selittää vuokrien 'pudotusta'. Kuitenkin myös muun Helsingin mediaanivuokrataso ollut pidemmällä aikavälillä tarkasteltuna ollut selkeässä nousussa. Täytyy kuitenkin muistaa, että sekä muun kantakaupungin että muun Helsingin liiketilojen uusien vuokrien aineistot voivat vaihdella hyvinkin paljon eri periodien välillä, mikä vaikuttaa tunnuslukujen vertailukelpoisuuteen lyhyellä aikavälillä.

Taulukko 6. Liiketilojen uudet vuokrat, €/m^2/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2012–8/2012

	Lkm	Keskiarvo	Mediaani	Kvartiiliväli	Alakvartiili	Yläkvartiili
Ykkösalue	26	75,28	73,62	54,97	45,04	100,00
Muu kantakaupunki	78	31,87	26,05	24,97	18,07	43,04
Muu Helsinki (ei Itäkeskus)	67	15,94	14,18	7,02	11,54	18,56

Taulukko 7. Liiketilojen uusien sopimusten mediaanivuokrat, €/m²/kk, alueittain ajalla 9/2002–8/2012

Aika	Ykkösalue	Muu kantakaupunki*	Muu Helsinki (ei Itäkeskus)**
9/02–2/03	57,7	15,8	10,9
3/03–8/03	50,4	16,7	9,5
9/03–2/04	73,6	17,0	13,5
3/04–8/04	64,9	20,2	11,0
9/04–2/05	75,0	17,8	10,5
3/05–8/05	62,5	20,0	10,7
9/05–2/06	65,0	18,2	11,1
3/06–8/06	61,6	24,9	12,0
9/06–2/07	64,7	20,8	12,0
3/07–8/07	40,7	20,6	12,8
9/07–2/08	55,2	23,0	12,6
3/08–8/08	70,0	24,0	13,5
9/08–2/09	71,3	22,8	12,6
3/09–8/09	76,0	21,4	12,0
9/09–2/10	68,8	21,6	12,6
3/10–8/10	85,6	19,6	13,1
9/10–2/11	69,1	24,0	14,2
3/11–8/11	57,3	23,2	16,8
9/11–2/12	76,3	19,5	12,0
3/12–8/12	73,6	26,1	14,2

* Muu kantakaupunki tarkoittaa ykkösalueen ulkopuolista kantakaupunkia joka sisältää seuraavat peruspiirit: Vironniemi, Ullanlinna, Kampinmalmi, Taka-Töölö, Reijola, Kallio, Alppiharju, Vallila, Pasila ja Vanhakaupunki. Ks. peruspiirien tarkempi sisältö raportin piirijakoluettelo kohdasta.
** Muu Helsinki ei sisällä kaupunginosaa 457 (Itäkeskus) tässä tarkastelussa

Taulukko 8. Tuotannollisten tilojen uudet vuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 3/2012–8/2012

	Lkm	Keskiarvo	Mediaani	Kvartiiliväli	Alakvartiili	Yläkvartiili
Eteläinen kantakaupunki	50	12,60	11,06	7,00	9,00	16,00
Muu kantakaupunki	44	8,89	8,29	2,55	6,46	9,01
Muu Helsinki	51	9,27	8,51	2,84	7,28	10,12

Taulukko 9. Tuotannollisten tilojen uusien sopimusten mediaanivuokrat, €/m²/kk, Helsingissä eri alueilla ajalla 9/2002–8/2012

Aika	Eteläinen kantakaupunki *	Muu kantakaupunki**	Muu Helsinki
9/02–2/03	8,4	7,0	6,0
3/03–8/03	9,1	8,0	6,3
9/03–2/04	8,0	7,6	6,1
3/04–8/04	10,0	8,2	6,9
9/04–2/05	8,2	8,0	6,0
3/05–8/05	8,0	7,2	7,0
9/05–2/06	9,0	7,0	6,9
3/06–8/06	10,3	8,2	6,5
9/06–2/07	10,0	8,5	6,9
3/07–8/07	9,0	8,5	7,0
9/07–2/08	10,2	8,8	7,5
3/08–8/08	8,9	8,0	7,0
9/08–2/09	9,9	8,0	7,5
3/09–8/09	9,4	8,2	7,0
9/09–2/10	9,0	7,7	8,8
3/10–8/10	10,5	8,3	7,5
9/10–2/11	10,6	8,4	7,2
3/11–8/11	10,5	9,4	8,0
9/11–2/12	11,5	9,5	8,2
3/12–8/12	11,1	8,3	8,5

* Eteläinen kantakaupunki tässä tarkoittaa Vironniemen, Ullanlinnan ja Kampinmalmin peruspiirejä
** Muu kantakaupunki tarkoittaa indeksialueen ulkopuolista kantakaupunkia joka sisältää seuraavat peruspiirit: Vironniemi, Ullanlinna, Kampinmalmi, Taka-Töölö, Reijola, Kallio, Alppiharju, Vallila, Pasila ja Vanhakaupunki. Ks. peruspiirien tarkempi sisältö raportin piirijakoluettelo kohdasta.

Helsingin toimitilamarkkinoiden tarkastelun perusteet ja rajaukset

Helsingin vuokrasopimusaineisto kuuluu osana KTI:n laajaan vuosittain keräämään toimitilojen vuokrien poikkileikkausaineistoon. Aineisto kerätään yrityksiltä, yhteisöiltä ja julkiselta sektorilta. Julkistettu vuokrien markkina-aineisto ei sisällä yritysten, yhteisöjen taikka julkisen sektorin sisäisiä vuokrasopimuksia. Hoitovastikkeettomat vuokrat on muutettu bruttovuokriksi lisäämällä niihin hoitovastiketta tilatyypeittäin seuraavasti: liiketilat 4,17 €/m^2/kk, toimistotilat 3,77 €/m^2/kk, varastotilat (lämmin) 1,81 €/m^2/kk ja teollisuustilat 2,59 €/m^2/kk.

KTI:n toimistotilojen markkina-aineisto Helsingistä syyskuulta 2012 käsittää 3 373 toimistotilaa, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1 709 000 m^2. Liiketiloja markkina-aineistossa on 2 256 kappaletta, ja niiden pinta-ala yhteensä on noin 794 500 m^2. Tuotannollisia tiloja on 2 125 kappaletta ja niiden pinta-ala on yhteensä noin 627 000 m^2.

Toimitilamarkkinoiden analysoinnin peruslähtökohtana on vuokrasopimusaineiston jakaminen osamarkkinoihin. Tässä raportissa jaottelu tehdään käyttötarkoituksen ja sijainnin mukaan. Aineistot esitetään perustaulukoissa ydinkeskustan osamarkkinoilta myös kokoluokittain. Käytettävät neljä kokoluokkaa ovat 0–49 m^2, 50–199 m^2, 200–499 m^2 ja yli 500 m^2. Kokoluokittainen jaottelu on käytännössä vakiintunut, ja sen avulla on ollut mahdollista löytää selkeitä alueellisia osamarkkinoita. Kokoluokkia tarkasteltaessa on muistettava, että yksiselitteistä yhteyttä toimitilan koon ja vuokratason välillä ei ole olemassa, vaan joillakin alueilla ja/tai käyttötarkoituksissa tiettyyn kokoluokkaan kuuluvat toimitilat ovat kalliimpia kuin muut.

Ravintolatilat sisältyvät tilastoissa liiketiloihin. Tuotannolliset tilat käsittävät sekä työ-, teollisuus- että varastotilat. Lähes kaikilta osamarkkinoilta on esitetty myös aikaisempien poikkileikkausaineistot joko vuodesta 1994 taikka jonkin muun vuoden syyskuun poikkileikkausajanhetkestä lähtien. Tunnuslukuja ei ole esitetty aivan kaikilta osamarkkinoilta, koska vuokra-aineistoa on ollut joko liian vähän tai osamarkkinoilla aineiston rakenne on muuttunut liikaa verrattuna vuoteen 2011.

Niiltä liike- ja toimistotilojen osamarkkinoilta, joilla aineisto on ollut riittävän iso, on vallitseva vuokrataso on esitetty taulukoissa kokoluokittain vuonna 2012. Aikaisempien vuosien kokoluokittaiset tilastot löytyvät Helsingin kaupungin tietokeskuksen tutkimuksia sarjassa 1993:3, 1994:2 ja 1995:9, sekä tilastoja sarjassa 1997:3, 1998:4, 1999:1, 2000:4, 2001:5, 2002:2, 2003:1, 2004:1, 2005:1, 2006:1, 2007:9, 2008:5, 2011:4, 2012:8. Myös vuosien 2009 ja 2010 taulukkotilastot on saatavissa Tietokeskuksesta.

Vuokratasojen eri vuosien vertailu on jossain määrin ongelmallista, koska aineistojen määrät ovat usein muuttuneet huomattavasti vuosittain. Yleisohjeena voidaan pitää sitä, että aineistomäärän muuttuessa yli 15 prosenttia, aineistoon on tullut lukuisia uusia kohteita edelliseen vuoteen verrattuna, ja vertailuun tulee suhtautua suurella varovaisuudella.

Aluejaottelu noudattaa Helsingin viralista kaupunginosajakoa. Kaupunginosajaottelun yhtenä ongelmana on kaupunginosarajojen kulkeminen keskellä katua. Tällöin kadun eri puolella olevat toimitilat tilastoituvat eri kaupunginosiin. Tämä on kuitenkin monissa tapauksissa toimitilamarkkinoidenkin jaottelun kannalta perusteltua. Teknisesti tietokannasta on mahdollista tehdä erityyppisiä aluejaotteluja kadun ja jopa kadunnumeron tarkkuudella.

Tunnuslukuja tulkittaessa on myös syytä pitää mielessä tilastollisen tarkastelun rajoitukset. Kukin toimitila on yksilöllinen tuotannontekijä, jonka vuokra määräytyy monien tilakohtaisten tekijöiden kuten asiakasvirtojen, rakennuksen ja alueen imagon, tilan kunnon ja soveltuvuuden pohjalta.

Helsingin suurpiirit

1 Eteläinen suurpiiri
101 Vironniemen peruspiiri:
010 Kruununhaka,
020 Kluuvi,
080 Katajanokka
102 Ullanlinnan peruspiiri:
030 Kaartinkaupunki,
050 Punavuori,
060 Eira,
070 Ullanlinna,
090 Kaivopuisto,
204 Munkkisaari,
520 Suomenlinna,
531 Länsisaaret
103 Kampinmalmin peruspiiri:
040 Kamppi,
130 Etu-Töölö,
201 Ruoholahti,
202 Lapinlahti,
203 Jätkäsaari,
104 Taka-Töölön peruspiiri:
140 Taka-Töölö
105 Lauttasaaren peruspiiri:
310 Lauttasaari
2 Läntinen suurpiiri
201 Reijolan peruspiiri:
150 Meilahti,
160 Ruskeasuo,
180 Laakso

202 Munkkiniemen peruspiiri:
301 Vanha Munkkiniemi,
302 Kuusisaari,
303 Lehtisaari,
304 Munkkivuori,
305 Niemenmäki,
306 Talinranta
203 Haagan peruspiiri:
291 Etelä-Haaga,
292 Kivihaka,
293 Pohjois-Haaga,
294 Lassila
204 Pitäjänmäen peruspiiri:
320 Konala,
461 Pajamäki,
462 Tali,
463 Reimarla,
464 Marttila,
465 Pitäjänmäen teollisuusalue
205 Kaarelan peruspiiri:
331 Kannelmäki,
332 Maununneva,
333 Malminkartano,
334 Hakuninmaa,
335 Kuninkaantammi
3 Keskinen suurpiiri
301 Kallion peruspiiri:
100 Sörnäinen,
111 Siltasaari,
112 Linjat,
113 Torkkelinmäki
302 Alppiharjun peruspiiri:
121 Harju,
122 Alppila
303 Vallilan peruspiiri:
210 Hermanni,
220 Vallila,
304 Pasilan peruspiiri:
171 Länsi-Pasila,
172 Pohjois-Pasila,
173 Itä-Pasila,
174 Keski-Pasila
305 Vanhankaupungin peruspiiri:
231 Toukola,
232 Arabianranta,
240 Kumpula,
250 Käpylä,
260 Koskela,
270 Vanhakaupunki
4 Pohjoinen suurpiiri
401 Maunulan peruspiiri:
281 Pirkkola,
282 Maunula,
283 Metsälä,
286 Maunulanpuisto
402 Länsi-Pakilan peruspiiri:
341 Länsi-Pakila
403 Tuomarinkylän peruspiiri:
351 Paloheinä,
352 Torpparinmäki,
354 Haltiala
404 Oulunkylän peruspiiri:
284 Patola,
285 Veräjämäki,
287 Veräjälaakso
405 Itä-Pakilan peruspiiri:
342 Itä-Pakila,
353 Tuomarinkartano
5 Koillinen suurpiiri
501 Latokartanon peruspiiri:
361 Viikinranta,
362 Latokartano,
363 Viikin tiedepuisto,
364 Viikinmäki,
383 Pihlajamäki,
386 Pihlajisto
502 Pukinmäen peruspiiri:
370 Pukinmäki
503 Malmin peruspiiri:
381 Ylä-Malmi,
382 Ala-Malmi,
384 Tattariharju,
385 Malmin lentokenttä,
391 Tapaninvainio,
392 Tapanila
504 Suutarilan peruspiiri:
401 Siltamäki,
403 Töyrynummi,
505 Puistolan peruspiiri:
402 Tapulikaupunki,
411 Puistola,
412 Heikinlaakso,
413 Tattarisuo
506 Jakomäen peruspiiri:
414 Jakomäki

6 Kaakkoinen suurpiiri

601 Kulosaaren peruspiiri:
- 190 Mustikkamaa-Korkeasaari,
- 420 Kulosaari

602 Herttoniemen peruspiiri:
- 431 Länsi-Herttoniemi,
- 432 Roihuvuori,
- 433 Herttoniemen teollisuusalue,
- 434 Herttoniemenranta,
- 440 Tammisalo

603 Laajasalon peruspiiri:
- 480 Vartiosaari,
- 491 Yliskylä,
- 492 Jollas,
- 493 Tullisaari,
- 494 Tahvonlahti,
- 495 Hevossalmi,
- 500 Villinki,
- 510 Santahamina,
- 532 Itäsaaret

7 Itäinen suurpiiri

701 Vartiokylän peruspiiri:
- 451 Vartioharju,
- 452 Puotila,
- 453 Puotinharju,
- 455 Marjaniemi,
- 456 Roihupellon teollisuusalue,
- 457 Itäkeskus

702 Myllypuron peruspiiri:
- 454 Myllypuro

703 Mellunkylän peruspiiri:
- 471 Kontula,
- 472 Vesala,
- 473 Mellunmäki,
- 474 Kivikko,
- 475 Kurkimäki

704 Vuosaaren peruspiiri:
- 541 Keski-Vuosaari,
- 542 Nordsjön kartano,
- 543 Uutela,
- 544 Meri-Rastila,
- 545 Kallahti,
- 546 Aurinkolahti,
- 547 Rastila,
- 548 Niinisaari,
- 549 Mustavuori

8 Östersundomin suurpiiri

801 Östersundomin peruspiiri:
- 550 Östersundom,
- 560 Salmenkallio,
- 570 Talosaari,
- 580 Karhusaari,
- 591 Landbo,
- 592 Puroniitty

Toimistotilojen aluejako
Indeksialue

Aleksanterinkatu 5–23 ja 20–52,
Annankatu 41,
Ateneuminkuja,
Arkadiankatu 2–6,
Bulevardi 1–3 ja 2–8,
Eerikinkatu 1 ja 2,
Erottajankatu 5–19 ja 2–4,
Eteläesplanadi 2–24,
Eteläinen Makasiinikatu 1–3 ja 2–4,
Eteläinen Rautatienkatu 4,
Eteläranta 8–20,
Fabianinkatu 17–33 ja 4–20,
Jaakonkatu 3,
Kaisaniemenkatu 1–3 ja 2–4,
Kaivokatu 2–12,
Kalevankatu 1–9 ja 2–6,
Kasarmikatu 21–27 ja 40–48,
Katariinankatu 1–3 ja 2–4,
Keskuskatu, Kluuvikatu,
Korkeavuorenkatu 39–47 ja 28–36,
Ludviginkatu 1–7 ja 2–10,
Lönnrotinkatu 1–5 ja 2–10,
Mannerheimintie 1–7 ja 2–20,
Mikonkatu 1–17 ja 2–10,
Olavinkatu 1 ja 2,
Pohjoinen Makasiinikatu 1–11 ja 2–6,
Pohjoisesplanadi 11–41,
Rikhardinkatu 1–3 ja 2–4,
Salomonkatu 1–13,
Simonkatu 2–10,
Sofiankatu 1–3 ja 2–8,
Unioninkatu 9–27 ja 12–34,
Uudenmaankatu 1–7 ja 2,
Vuorikatu 1–7 ja 2–14,
Yliopistonkatu 3–7, 2–10,
Yrjönkatu 5–31 ja 12–38

Kantakaupungin reuna-alueet
osa-alueet (kaupunginosat)

171	Länsi-Pasila
172	Pohjois-Pasila
173	Itä-Pasila
174	Keski-Pasila
310	Lauttasaari
100	Sörnäinen
220	Vallila

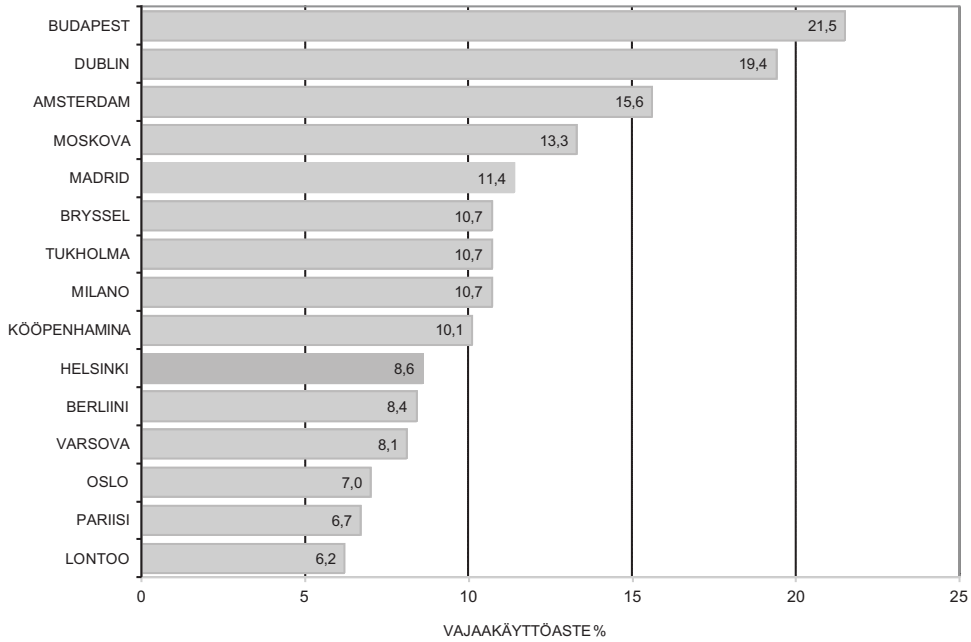
Liiketilojen aluejako
Ykkösalue

Aleksanterinkatu 9–23 ja 36b–52
Ateneuminkuja
Kaivokatu 2–12
Kalevankatu 1 ja 2
Keskuskatu
Kluuvikatu 5 ja 6–8
Mannerheimintie 1–7 ja 10–20
Mikonkatu 1–13 ja 2–10
Pohjoiseplanadi 31–41
Simonkatu 2–6
Yliopistonkatu 5–7 ja 6–10
Yrjönkatu 29 ja 31

Ykkösalueen ulkopuolinen Helsinginniemi
Seuraavat kaupunginosat:
Eira, Kaartinkaupunki, Kaivopuisto, Katajanokka, Kluuvi (osittain), Kamppi (pääosin), Kruununhaka, Punavuori ja Ullanlinna

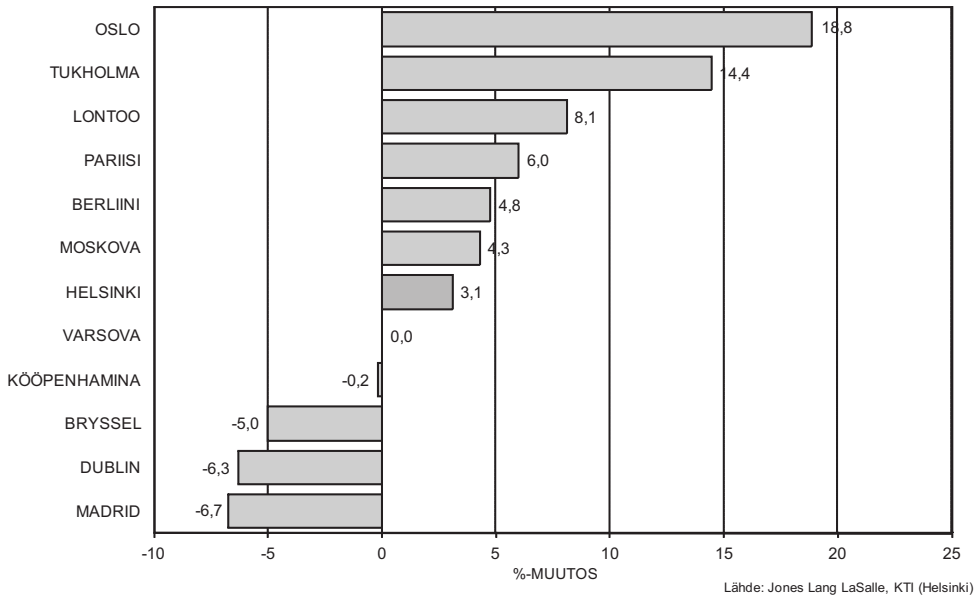
Muu Helsinki
Periaatteessa kaikki muut alueet paitsi edellä mainitut alueet ja Itäkeskus

Toimitilojen vajaakäyttöaste vuonna 2012



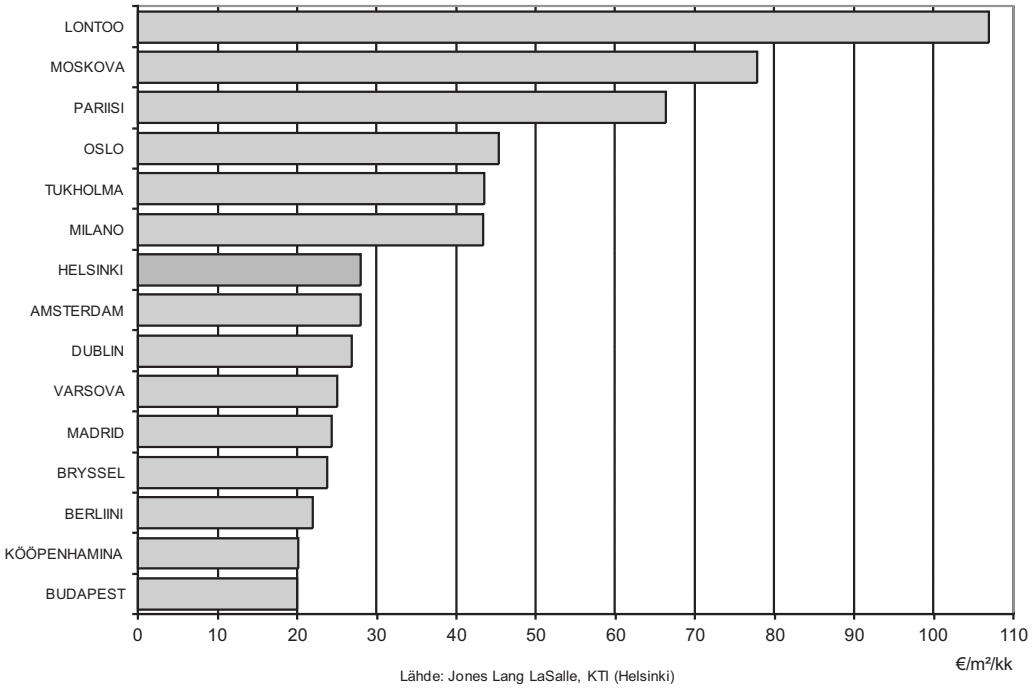
Lähde: Jones Lang LaSalle, Catella (Helsinki)

Pääomavuokrien muutos edellisestä vuodesta 2012

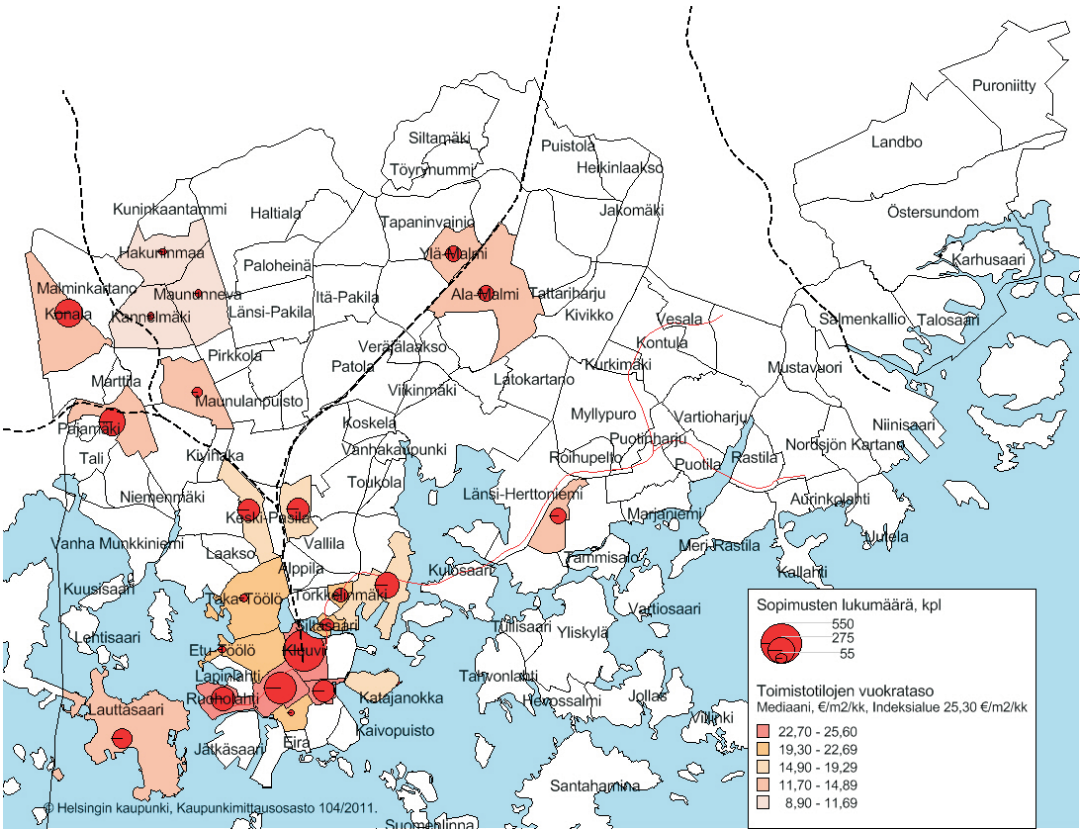


Lähde: Jones Lang LaSalle, KTI (Helsinki)

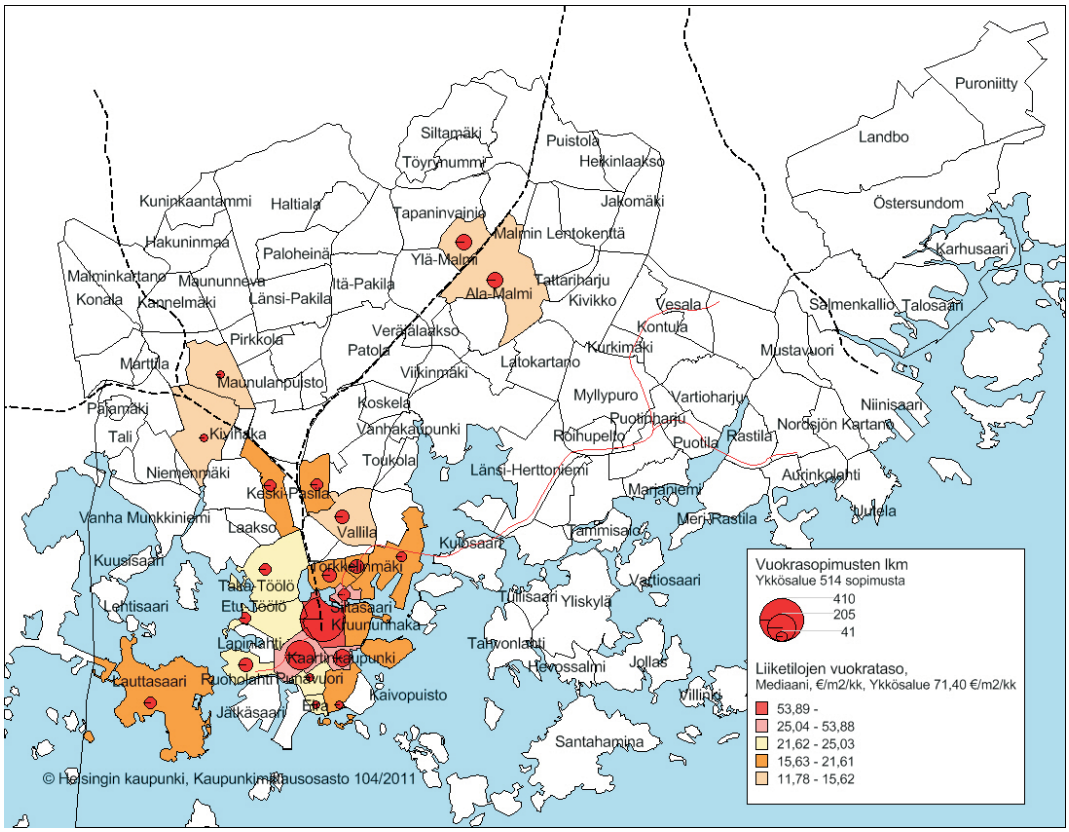
Pääomavuokrat vuonna 2012



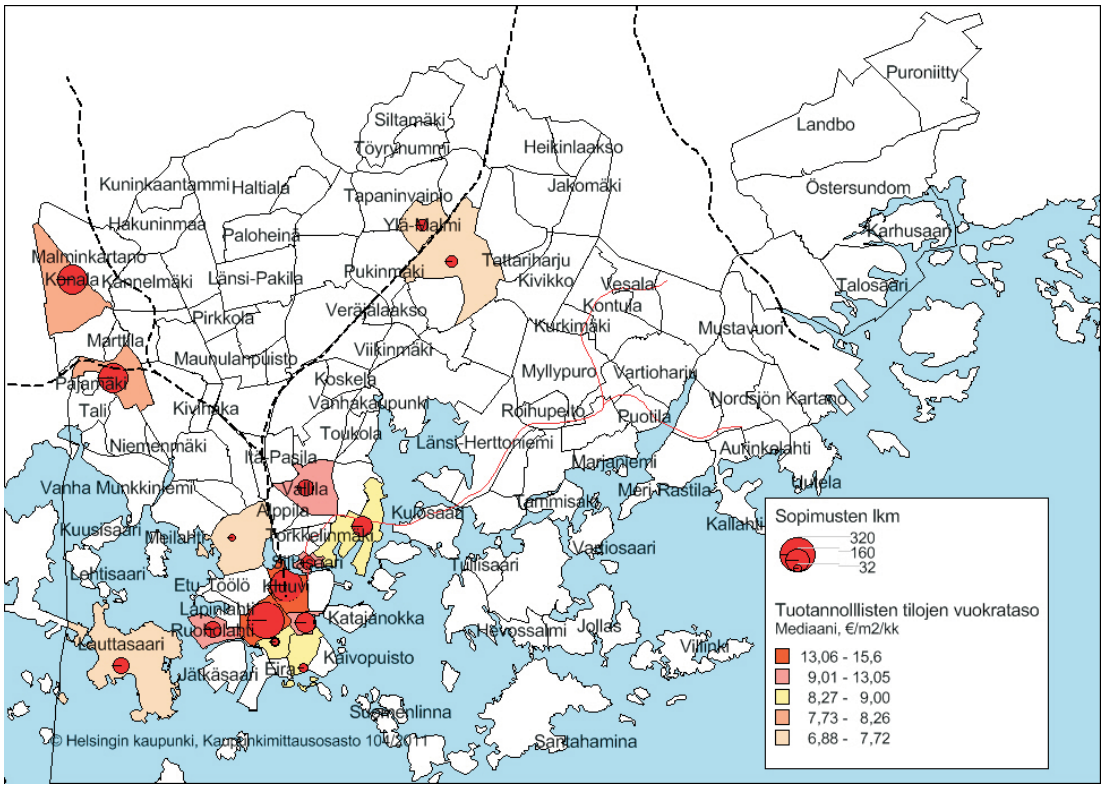
Toimistotilojen vuokrataso ja aineistossa olevien sopimusten lukumäärä Helsingissä vuonna 2012, mediaani €/m²/kk



Liiketilojen vuokrataso ja aineistossa olevien sopimusten lukumäärä Helsingissä vuonna 2012, mediaani €/m²/kk



Tuotannollisten tilojen vuokrataso ja aineistossa olevien sopimusten lukumäärä Helsingissä vuonna 2012, mediaani €/m²/kk



Helsingin kaupungin tietokeskus

TILASTOJA 2013:2

2013:1 Rakentaminen Helsingissä 2012*

Tässä julkaisussa esitetään toimitilojen uudet vuokrat sekä vallitsevat vuokratasot keskeisimmissä kaupunginosissa ja kaupunginosien yhdistelmäalueilla Helsingissä. Julkaisun lopussa on taulukot Helsingin liike-, toimisto- ja tuotannollisten tilojen vallitsevista vuokratasoista eri alueilla vuosina 1994–2012. Viimeisin vallitseva vuokratasotieto on syyskuulta 2012. Julkaisussa esitettävät vuokrien tunnusluvut ovat arvonlisäverottomia bruttovuokria.

Aineisto (KTI) ja sen rajaukset on esitetty sivulla 10. Kartat on laadittu tietokeskuksessa, indeksi- ja ykkösalueen kartat KTI:ssa.

Tämän julkaisun on laatinut johtava asiantuntija Tomi Laine KTI Kiinteistötieto Oy:ssä (KTI) Helsingin kaupungin tietokeskuksen toimeksiannosta.

HINTA 5 €

TIEDUSTELUT
Tomi Laine (KTI), p. 040 5075731
Leena Hietaniemi, p. 09 310 36404

E-MAIL
etunimi.sukunimi@hel.fi

JULKAISIJA
Helsingin kaupunki, tietokeskus
Osoite: PL 5500
00099 Helsingin kaupunki

TILAUKSET, JAKELU
P. 09 310 36293

E-MAIL
tietokeskus.tilaukset@hel.fi

JULKAISUJEN MYYNTI
Tietokeskuksen kirjasto
p. 09 310 36377
virtuaalinen kirjakauppa
http://granum.uta.fi

ISSN-L 1455-7231
ISSN 1796-721X